

Satzung der Gemeinde Lütjensee über den Bebauungsplan Nr. 31

**für das Gebiet "nordwestlich der Bebauung Dornredder sowie südlich
am Oetjendorfer Weg"**

Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen

grundsätzlich unzulässig.
 - 1.2 **Beschränkung für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)**

Auf den Baugrundstücken sind in einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
2. **Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO)**

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes. Der Höhenbezugspunkt darf ausnahmsweise um maximal 0,5 m erhöht werden, wenn er ansonsten unterhalb der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen würde.
3. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf abweichend von § 19 (4) Satz 2 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
4. **Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².
5. **Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Je Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.
6. **Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
7. **Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
 - 7.1 **Abstand zu Hecken**

In einem Abstand von 3,0 m zu der neu anzulegenden Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf den Baugrundstücken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.
 - 7.2 **Schutzstreifen an Gräben und Knicks (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die festgesetzten Schutzstreifen für Gräben und Knicks sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und einer extensiven Pflege zu unterziehen.

8. Grünflächen und Steingärten (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnung (z.B. Kies) ist nur bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Freifläche zulässig.

9. Anpflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen

Je vollendete 380 m² ist auf den Grundstücken mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 9 m² betragen.

9.2 Anpflanzen einer Hecke

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen. Diese ist mindestens 2-reihig mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher 60-100 cm bzw. Heister 100-125 cm gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

10. Erhaltung von Knicks (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufender Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

11.1 Notwendige Stellplätze und Garagen

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.

11.2 Dachgestaltung

Dachflächen von Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen.

Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind als Gründächer herzustellen.

11.3 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

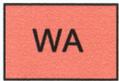
Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

GH_{max}
8,50 m

Gebäudehöhe maximal

FH_{max}
4,50 m

Traufhöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Zufahrt für Landwirtschaftlichen Verkehr



Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



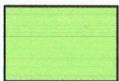
Parkanlage

S

Schutzstreifen für Graben und Knick

W

Wanderweg



Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



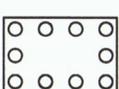
Wasserflächen (Graben)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

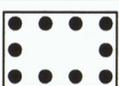
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Einzelbäume



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

2

Nummer des Baugrundstückes

II. Nachrichtliche Übernahme

● Knick ●

Knick geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
i. V. m. § 30 BNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

$\frac{29}{7}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenzen



Flurgrenzen



Böschung



Sichtfelder nach RASSt06, Ziffer 6.3.9.3



Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)



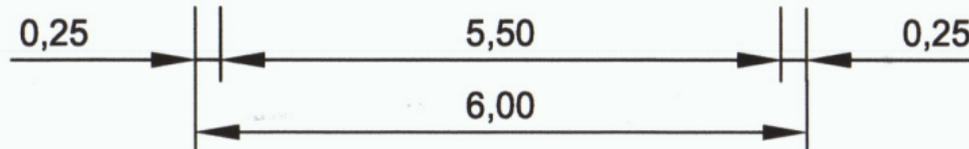
Höhenlinien

Straßenquerschnitte

M.: 1:100

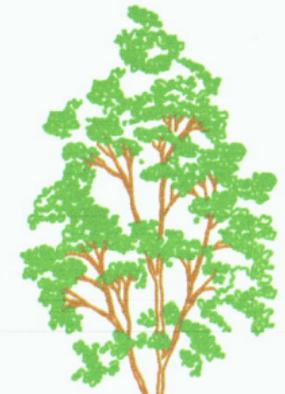
Ⓐ Erschließungsstraße

Fahrbahn

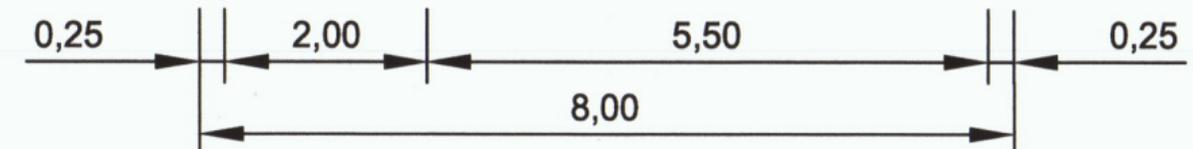
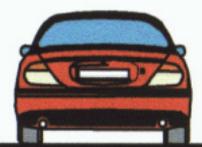


Ⓑ Erschließungsstraße

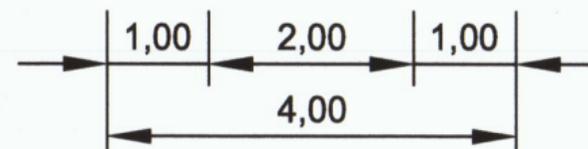
Parkstreifen



Fahrbahn



Ⓒ Fuß- und Radweg



Ⓓ Wanderweg



Bau-
grenze

Grundstücks-
grenze

Wanderweg

Knickschutz-
streifen

Knick



Heierbek

